



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ELABORATO PERITALE
Lotto 1

Creditore procedente
BANCA POPOLARE SANT'ANGELO Soc. Coop. per Azioni

Contro

N.R.G.E. 95/2015

Giudice

Dott.ssa Pipitone Vitalba Marina

Tecnico Incaricato

Ing. Settimo Puglisi

C.F.: PGLSTM87T22A089E P.I. 02800150845
Iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Agrigento n. A1949
Iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Agrigento n.913

Con studio in Grotte (AG) via Orsini, 10
Tel/fax: 0922 945580
Cell: 3895871898
Email: puglisisettime@alice.it
PEC: settime.puglisi@ingpec.eu



PREMESSA

Con decreto del 02/05/2017 il sottoscritto veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Grazia Cannata consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva n. 95/2015 del R.G.E. per eseguire gli accertamenti tecnici ed amministrativi per la stima degli immobili pignorati siti nel Comune di Casteltermini.

A seguito del giuramento di rito del 29/05/2017, è stato ritirato il fascicolo della procedura al fine di esaminare la documentazione. Il giorno 02/08/2017 veniva notificato dalla cancelleria del Tribunale di Agrigento la nomina del nuovo giudice Dott.ssa Pipitone Vitalba Marina.

Esaminati gli atti del fascicolo, è stato effettuato il sopralluogo per rilevare tutti gli elementi necessari per poter rispondere ai quesiti posti e per redigere la perizia di stima.

Dagli atti risulta che gli immobili pignorati riguardano un appartamento adibito a civile abitazione e un magazzino, ubicati entrambi a Casteltermini rispettivamente in via R/1 (traversa di via Aldo Moro) e in via Jan Palach.

Partendo nel presente elaborato peritale verrà analizzato il magazzino ubicato a Casteltermini in via Jan Palach e distinto in catasto al foglio n. 34 Part. 2923 sub 4 e 5.

Magazzino in Casteltermini –via Jan Palach

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

A. **Piena proprietà** per la quota di 1000/1000 di un magazzino sito in Casteltermini via Jan Palach.

L'unità immobiliare riguarda un magazzino facente parte di un fabbricato di quattro piani compreso il seminterrato, ubicato a ridosso del centro abitato del Comune di Casteltermini nella via Jan Palach.

Il magazzino oggetto dell'esecuzione immobiliare si trova al piano seminterrato, sul lato sotto strada rispetto alla via Jan Palach.

Il fabbricato in cui vi è il magazzino oggetto dell'esecuzione è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, solaio in latero cemento e tamponamenti in laterizio.

Mediante una rampa di accesso, che dà sulla via Jan Palach, è possibile raggiungere lo spaziale esterno che dà l'accesso ai magazzini in oggetto, pertanto da un lato si affaccia sullo spiazzale esterno, da due



lati è confinante rispettivamente con proprietà , mentre sul lato posteriore vi è il muro di contenimento del lato sotto strada realizzato in cemento armato.

Il magazzino, costituito da due punti di accesso, internamente è rifinito con una pavimentazione industriale, lateralmente le pareti risultano squadrate con malta cementizia e tinteggiate, mentre il soffitto risulta solo tinteggiato infatti è possibile vedere l'orditura dei solai del piano terra.

I serramenti esterni dei due punti di accesso sono realizzati con due saracinesche in acciaio; nella porta di accesso più grande vi è in più un infisso in alluminio e vetro.

La superficie lorda complessiva comprensiva dei muri perimetrali è uguale a mq. 87,97, mentre l'altezza utile è di m. 3,80.

IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI:

A nome di , nato a il C./C. '1. , c.f. proprietà per 1000/1000.

Foglio 34, Part. 2923, Sub. 4, categoria C/2, classe 7, superficie catastale 35 mq, P.T, - rendita: €. 64,04.

Foglio 34, Part. 2923, Sub. 5, categoria C/2, classe 7, superficie catastale 54 mq, P.T, - rendita: €. 101,23.

Coerenze: Confina con proprietà / e proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Il fabbricato, in cui vi è il magazzino in oggetto, è ubicato a ridosso del centro abitato, nella via Jan Palach o SP 12 che permette in poco tempo di raggiungere facilmente varie zone del centro abitato.

Tale strada costeggia il centro abitato del Comune di Casteltermini e consente di raggiungere in poco tempo uffici pubblici o privati, scuole, chiese, negozi, supermercati, farmacie, negozi, oppure di immergersi facilmente sulle strade di uscita del paese.

Tale zona risulta totalmente urbanizzata e, poiché la via Jan Palach, è una delle strade che dà l'accesso al paese di Casteltermini, la maggior parte dei magazzini vengono utilizzati per lo svolgimento di attività commerciali e artigianali.

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è attualmente utilizzata dall'esecutato e titolare sig. , nato a il C./C. , c.f.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **NESSUNA**

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provved.ti di assegnazione casa coniugale: **NESSUNA**



- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **NESSUNO**
4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **NESSUNA**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA nascente da atto di mutuo fondiario del 27/12/2011 rep.n.37128/9919 rogato dal Notaio Pizzuto Adriana e trascritto il 29/12/2011 ai nn.27030/2775 a favore della BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC. COOP. PER AZIONI con sede in Licata C.F. 00089160840 contro _____ nato a Casteltermini il ____/____/19____, c.f. _____ per la piena proprietà:
Montante € 260.000,00
Capitale € 130.000,00

4.2.2 Pignoramenti

Pignoramento derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Agrigento il 06/05/2015, rep. N. 1324 a favore di BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC. COOP. PER AZIONI con sede in Licata C.F. 00089160840, contro _____ nato a _____, c.f. _____ per la quota di 1000/1000, trascritto ad Agrigento in data 01/06/2015 ai numeri 8977/7095.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia

Dalle indagini eseguite, dagli accertamenti effettuati, dall'atto di vendita e dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico settore urbanistica e sanatoria edilizia del Comune di Casteltermini, nonché dall'attestazione rilasciata dallo stesso è emerso che per l'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta che è stata rilasciata concessione edilizia n.16/1996.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Si riscontra una difformità rispetto agli elaborati grafici della concessione edilizia, in quanto al piano seminterrato non vi è un unico ambiente destinato a magazzino/garage bensì è stato suddiviso, mediante la realizzazione di pareti divisorie, in più magazzini che individuano unità immobiliari indipendenti. Tale intervento è regolarizzabile mediante la presentazione di SCIA, in quanto si tratta di interventi edilizi conformi alla disciplina ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione.



4.3.2 *Conformità catastale*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **La planimetria catastale dei due magazzini non risulta rispondente alla situazione reale in quanto le due unità risultano formare un unico magazzino, poiché non vi è la presenza della parete divisoria interna; pertanto occorre procedere con un atto di aggiornamento catastale DOCFA.**

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 Attuali proprietari:

[Faded text] nato a *[Faded]* il *[Faded]*, c.f. *[Faded]*
proprietà per 1000/1000:

- 500/1000 in forza di atto di compravendita del 21/10/1996 rep.n.88296, rogato dal notaio Cutaia Fabio, trascritto ad Agrigento il 23/10/1996 nn.18287/16467 contro

[Faded] nato a *[Faded]* il *[Faded]*,

- 500/100 in forza di atto di compravendita del 15/03/1991 rep. 46350, rogato dal notaio Cutaia Fabio, trascritto ad Agrigento il 19/03/1991 rep.n. 6123/5531 contro

[Faded] nata a *[Faded]* il *[Faded]*.

Difformità: si fa osservare che nella nota di trascrizione annotato per l'atto di compravendita del 21/10/1996 è n. 88296 mentre negli archivi catastali è annotato con il numero n.82296.

Precedenti proprietari :

1. *[Faded]* nato a *[Faded]* il *[Faded]*, c.f. *[Faded]*
proprietà per 1000/1000:

- 500/1000 in forza di atto di compravendita del 21/10/1996 rep.n.88296, rogato dal notaio Cutaia Fabio, trascritto ad Agrigento il 23/10/1996 nn.18287/16467 contro *[Faded]* nato a *[Faded]* il *[Faded]*;

- 500/1000 in forza di atto di compravendita del 15/03/1991 rep. 46350, rogato dal notaio Cutaia Fabio, trascritto ad Agrigento il 19/03/1991 nn. 6123/5531 contro *[Faded]* nata a *[Faded]* il *[Faded]*.

2. *[Faded]* nata a Casteltermini il *[Faded]* e *[Faded]* nato a *[Faded]* il *[Faded]* in regime di comunione legale dei beni in forza di atto di compravendita del 26/11/1985 rep.n. 7767, rogato dal notaio Cutaia Fabio contro *[Faded]* nata a Casteltermini il *[Faded]* e *[Faded]* nato a *[Faded]* il *[Faded]*.



6. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E TECNICO-COSTRUTTIVE DELL' IMMOBILE.

LOTTO 1 - Magazzino

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale netta	82,29	1,00	82,29
SUPERFICIE REALE NETTA TOTALE		82,29		82,29
SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA TOTALE		87,97		87,97

Caratteristiche strutturali :

Strutture verticali

le strutture verticali dell'intero fabbricato sono realizzate con struttura intelaiata in cemento armato e solaio in latero cemento.

Copertura

la copertura del fabbricato è con tetto a falde

Intonaco esterno

L'intonaco esterno è eseguito con strato di squadrato di malta cementizia, strato di rasante e strato decorativo finale.

Componenti edilizie e costruttive dell'unità immobiliare:

Infissi esterni

Saracinesca esterna in acciaio.

Infissi interni

Infisso in alluminio e vetro.

Pavimentazione interna

Pavimentazione industriale.

Rivestimenti

Le pareti interne risultano squadrate con strato di malta cementizia e tinteggiate, mentre il soffitto risulta soltanto tinteggiato.

Impianti

Impianto elettrico

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Casteltermini, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n°91 del 26/11/1977 ed approvato con D.A. TT.AA. n°1/1982 del 07/01/1982, pubblicato sulla G.U.R.S. n°9 del 27/01/1982, l'area in cui è ubicato l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare ricade all'interno della Zona C3 – “ Zona di espansione dell'abitato” in cui vi sono i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di edificabilità: mc/mq 2,50;
- Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10,00;



- Distanza minima dal confine: 1/2 Hmax;
- Distanza minima dal ciglio di strada: 7,50 m
- Altezza massima: 16,00 m
- Numero massimo piani fuori terra: n. 5 (nel rispetto del D.M. 02.04.1968 n.1444)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Il più probabile valore di mercato del bene destinato alla vendita viene determinato con il metodo *sintetico comparativo parametrico* in cui il parametro è costituito dal prezzo unitario al metro quadrato di superficie commerciale lorda. Il metodo adottato è un metodo diretto che consente di determinare il prezzo di mercato e quindi di vendita quando vi è la possibilità di rilevare un idoneo e sufficiente campione di immobili simili a quello oggetto di stima, avente prezzo noto, medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che ha la stessa ubicazione o comunque assimilabile e che è stato oggetto di contrattazioni di compravendita in un libero mercato verificatosi in un recente passato.

La valutazione del bene da stimare viene espressa tenuto conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare che registra continuamente una significativa flessione attribuibile alla ormai nota crisi economica e finanziaria che scoraggia i potenziali acquirenti e pone i venditori in una posizione altalenante ed incerta tendente all'abbassamento dei prezzi di vendita.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri immobiliari di Agrigento, Ufficio tecnico di Agrigento, Agenzie immobiliari locali e osservatori locali del mercato, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) attingendo i dati delle quotazioni pubblicati nel primo semestre 2016.

8.3 Valutazioni degli immobili

Identificativo	Immobile	Superficie Lorda mq.	Valore Unitario €/mq	Valore intero €.
LOTTO 1 - A	Magazzino	87,97	500,00	43.985,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria. €. 6.597,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente NESSUNO

Spese per aggiornamento catastale €. 500,00
Spese competenze tecniche e sanzioni €. 916,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente. NESSUNA

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese di regolarizzazione urbanistica a carico della procedura. €. 37.387,25

in C. T. €. 37.387,00

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente. €. 35.971,25

in C. T. €. 35.387,00

Grotte, 10.11.2017



Giudice Dr. ssa Pipitone Vitalba Marina
Perito: Ing. Puglisi Settimo

